

## VD\_GERICHTE JL18.041110 vom 17. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL18.041110](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.041110)

FR: VD\_GERICHTE JL18.041110 du 17 janvier 2019

IT: VD\_GERICHTE JL18.041110 del 17 gennaio 2019

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL18.041110-190075 20 CHAMBRE D E S RECOURS CIVIL  
E \_\_\_\_\_ Arrêt du 17 janvier 2019

\_\_\_\_\_ Composition : M. SAUTEREL, président M. Pellet et Mme Courbat, juges Greffière : Mme Pitteloud \*\*\*\*\* Art. 257d CO ; 257 CPC Statuant à huis clos sur le recours interjeté par B. \_\_\_\_\_, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 6 décembre 2018 par la Juge de paix des districts du Jura – Nord vaudois et du Gros-de-Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec E. \_\_\_\_\_, à [...], requérant, représenté par J. \_\_\_\_\_, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère : 855

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 6 décembre 2018, adressée aux parties le 7 janvier 2019, la Juge de paix des districts du Jura – Nord vaudois et du Gros-de-Vaud (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a notamment ordonné à B. \_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres pour le lundi 4 février 2019 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (appartement de quatre pièces au troisième étage) (II), a dit qu'à défaut pour B. \_\_\_\_\_ de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (IV), a statué sur les frais (V à VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII). En droit, le premier juge a considéré que pour réclamer le paiement de 3'300 fr. représentant les loyers dus pour la période du 1er mai au 30 juin 2018, la partie bailleuse avait, le 5 juin 2018, fait notifier à la partie locataire une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans le délai comminatoire, la partie bailleuse avait, par avis du 16 juillet 2018, signifié à la partie locataire qu'elle résiliait le bail pour le 31 août 2018. Le premier juge a par ailleurs retenu que l'entier de l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai imparti, de sorte que le congé était valable. Il a également considéré qu'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), si bien que la procédure sommaire des art. 248 ss CPC était applicable. B. Par acte du 14 janvier 2019, B. \_\_\_\_\_ a interjeté un recours contre l'ordonnance du 6 décembre 2018.

- 3 - Il n'a pris aucune conclusion formelle. C. La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants : 1. Le 27 mars 2008, [...], en qualité de bailleur, représenté par [...], et B. \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au troisième étage de l'immeuble situé rue du [...]. Le loyer a été arrêté à 1'650 fr., dont 150 fr. de frais accessoires. 2. Par courrier du 23 décembre 2016 adressé à B. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_ (ci-après : la gérance) a notamment

informé le prénommé de ce qu'elle avait repris la gérance de l'immeuble. 3. Par courrier recommandé du 5 juin 2018, la gérance a mis B. \_\_\_\_\_ en demeure de s'acquitter de la somme de 3'300 francs. Il était mentionné dans ce courrier que le dernier mois pour lequel le loyer avait été versé était le mois d'avril 2018. Il y était également indiqué que deux mois de loyer étaient en souffrance. Ce courrier précisait encore que faute de paiement dans un délai de trente jours, le bail serait résilié au sens de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Le même jour, la gérance a adressé à l'Office des poursuites du district du Jura – Nord vaudois une réquisition de poursuite relative à la créance de loyer précitée. Par formule officielle du 16 juillet 2018, la gérance a informé B. \_\_\_\_\_ que faute de paiement dans le délai comminatoire, elle résiliait le bail avec effet au 31 août 2018.

- 4 - 4. a) Par requête du 13 septembre 2018 adressée à la juge de paix pour le compte de E. \_\_\_\_\_, la gérance a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit donné ordre à B. \_\_\_\_\_ de quitter et de rendre libres les locaux litigieux dans un délai de vingt jours à compter de la notification de la décision de la juge de paix (I) et à ce qu'à défaut de départ à cette date, l'huissier de paix soit chargé, sous la présidence de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la décision, au besoin avec l'aide des agents de la force publique et par l'ouverture forcée des locaux (II). b) Une audience a été tenue le 27 novembre 2018 par la juge de paix. En droit : 1. 1.1 Aux termes de l'art 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3). Toutefois, lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en

- 5 - cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 ; CREC 24 septembre 2018/288 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le litige ne porte que sur l'expulsion. Par conséquent, la valeur litigieuse se calcule sur la base du retard causé par le recours à la procédure sommaire dont il y a lieu de fixer la durée à six mois. Le loyer mensuel étant de 1'650 fr. charges comprises, la valeur litigieuse s'élève à 9'900 fr. (6 x 1'650 fr.), si bien que seule la voie du recours est ouverte. Le recours porte sur une décision rendue dans le cadre d'une procédure sommaire, a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte qu'il est recevable à cet égard. 2. 2.1 B. \_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant) fait valoir que le logement loué serait entaché de défauts. Il aurait ainsi « retenu le loyer pour provoquer une réaction visant à régler le défaut de la chose louée ». Il affirme par ailleurs que tous les loyers auraient été payés. Il se prévaut également de ce qu'il n'aurait pas été informé du changement de représentant du bailleur, du fait que des commandements de payer lui auraient été envoyés dans le but de

nuire et de ce que le bailleur aurait l'intention de réaffecter à un usage commercial l'appartement qu'il loue. 2.2 2.2.1 Le recours doit contenir, sous peine d'irrecevabilité, des conclusions, en annulation ou au fond, soit ce que la partie veut que le tribunal lui alloue dans sa décision (CREC 11 mai 2012/173 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, nn. 4 ad art. 311 CPC et 2 ad art. 321 CPC). S'il est vrai que, contrairement à l'appel, le recours au sens des art. 319 ss CPC déploie avant tout un effet cassatoire, le recourant ne peut pas se limiter à conclure à l'annulation de la décision

- 6 - attaquée et doit prendre des conclusions au fond, sous peine d'irrecevabilité du recours, afin de permettre à l'autorité de recours de statuer à nouveau dans le cas où les conditions de l'art. 327 al. 3 let. b CPC sont réunies (CREC 2 juin 2014/190). Dès lors, les conclusions doivent être rédigées d'une manière suffisamment précise pour pouvoir être reprises telles quelles dans le dispositif de la décision à rendre. Il s'ensuit qu'en matière pécuniaire, les conclusions doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 4.4, rés in SJ 2012 I 373 ; CREC 11 juillet 2014/238). Le CPC ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire de recours ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable devrait toujours être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC qui interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231 ; TF 5A\_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2). 2.2.2 La jurisprudence a précisé que le bailleur est en droit de résilier le bail lorsque l'arriéré n'a pas été réglé dans le délai comminatoire (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a d'ailleurs finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/97 pp. 65 ss). Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO (Aubert, in Bohnet/Carron/Montini, édit., Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., 2017, n° 6 ad art. 259g CO ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 7.4.8 p. 279 ; Higi, *Commentaire zurichois*, 3e éd. 1994, n. 31 ad art. 259g CO). Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une

- 7 - créance fondée sur les défauts de la chose louée (TF 4A\_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignait (Lachat, *op. cit.*, n. 2.2.3 p. 668 s.) et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre- créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. Lachat relève dans ce sens que le locataire peut se libérer en compensant avec une « créance certaine » (Lachat, *op. cit.*, n. 3.7 p. 316 et n. 2.3.5 p. 671 ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2, SJ 2015 I 1, spéc. p. 4). 2.3 En l'espèce, l'acte déposé par le recourant ne comporte aucune conclusion, de sorte qu'il ne répond pas aux réquisits légaux et jurisprudentiels précités (cf. supra consid. 2.2.1) et doit être déclaré irrecevable. A supposer recevable, le recours aurait dû être rejeté, le recourant ne formulant aucun grief susceptible de réformer ou d'annuler la décision entreprise. En effet, le recourant admet lui-même ne pas s'être acquitté de l'entier du loyer à cause de prétendus défauts de la chose louée et il n'a pas valablement consigné le

loyer. En procédant ainsi, il a pris le risque de voir son bail résilié. Par ailleurs, le fait que le recourant se soit par la suite acquitté de l'entier de l'arriéré de loyer – ce qui n'est pas établi – est sans incidence sur la validité du congé lui ayant été adressé par le bailleur. Enfin, on ne saurait reprocher au bailleur d'avoir introduit une procédure de poursuite contre le recourant, puisque l'intéressé admet lui-même avoir été en demeure de s'acquitter du loyer. On relèvera pour le surplus que contrairement à ce qu'il soutient, le recourant avait été informé le 23 décembre 2016 qu'une nouvelle gérance avait repris la gestion de l'immeuble et que la prétendue réaffectation des locaux – qui n'est d'ailleurs pas établie – est sans incidence sur l'issue du litige.

- 8 - 3. 3.1 Il s'ensuit que le recours doit être déclaré irrecevable selon l'art. 322 al. 1 in fine CPC. 3.2 L'arrêt sera rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). L'intimé E. \_\_\_\_\_ n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est irrecevable. II. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - M. B. \_\_\_\_\_ (personnellement), - J. \_\_\_\_\_ (pour E. \_\_\_\_\_).

- 9 - La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix des districts du Jura – Nord vaudois et du Gros-de- Vaud. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.